PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

REGINA

DATE DE DIFFUSION : PRINTEMPS 2006

SOMMAIRE :

Marché du neuf 1
De 888 en 2005, le nombre total de mises en chantier d'habitations passera à 1 200 en 2006, son troisième niveau le plus élevé depuis 1988. On prévoit qu'il montera à 1 000 en 2007.

Marché de la revente 2
La hausse du prix des logements neufs et le choix accru offert sur le marché de l'existant sont des facteurs positifs qui favoriseront l'accroissement des reventes.

Marché locatif 3
Le taux d'inoccupation demeurera stationnaire à 3 % au cours de la période de prévision.

Économie 4
Une croissance modeste de l'emploi est prévue en 2006 et 2007.

Résumé des prévisions 5

Marché du neuf

En 2006, le bond effectué par la construction d'ensembles résidentiels portera le nombre total de mises en chantier à 1 200

Après avoir atteint en 2004 un sommet inégalé en 18 ans, soit 1 242, le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 888 en 2005 dans la région métropolitaine de recensement de Regina. Cette diminution est principalement attribuable au ralentissement de la construction d'ensembles résidentiels. En effet, les mises en chantier de maisons individuelles ont connu une baisse modeste entre 2004 et 2005, leur nombre étant passé de 695 à 572, tandis que celles de logements collectifs ont chuté, tombant de 637 à 316. La forte accumulation des stocks de logements collectifs en 2004 et 2005 a incité certains constructeurs à retarder l'ouverture d'autres chantiers.

On prévoit que le nombre de logements individuels mis en chantier augmentera de 4,9 % en 2006 par rapport à l'année précédente, pour se chiffrer à 600. Durant la même période, 600 logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) seront commencés également, ce qui représente un bond spectaculaire de 90 % et le deuxième résultat en importance depuis 1983. En outre, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait s'établir à 1 200 cette année, un sommet qui n'aura été atteint que trois fois depuis 1988.

Le segment des maisons individuelles fonctionne à plein régime

En mars 2006, l'offre totale de maisons individuelles (logements en construction et logements achevés mais non écoulés) s'est chiffrée à 419, en hausse de 18 % par rapport à mars 2005. D'après l'actuel rythme d'écoulement, l'offre totale suffirait à répondre la demande pendant neuf mois. La durée de l'offre, qui se situe à 9-10 mois, est plus élevée que par le passé à Regina. Toutefois, il faut admettre que cette situation résulte du fait que l'on compare deux niveaux d'activité fort différents, l'un étant élevé et l'autre, faible : en mars 2005, le nombre de logements en construction se chiffrait à 305, son total mensuel le plus bas de l'année dernière, tandis qu'en mars 2006, il a atteint un sommet mensuel qui n'avait pas été égalé depuis 1980, les constructeurs ayant tenté d'accroître leurs stocks en prévision de la forte demande attendue au printemps. On

Canada
60 ANS YEARS
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

prévoit que la plupart de ces nombreux logements seront écoulés à l'achèvement et que la durée de l'offre se raccourcira au cours des mois qui viennent.

Puisque les constructeurs d'habitations de Regina ont atteint les limites de leur capacité de production, la SCHL s'attend à ce que 600 logements soient mis en chantier annuellement en 2006 et 2007 (voir la figure 1). Bien que la demande puisse exiger un taux de production plus élevé, le rythme d'aménagement des terrains et le nombre limité de travailleurs qualifiés contribueront à restreindre l'offre.

Selon nos prévisions, il se pourrait que les légères hausses de loyers sur le marché locatif et la flambée des prix sur le marché du neuf amènent d'éventuels accédants à la propriété à retarder l'achat de leur première habitation ou à envisager l'acquisition d'un logement existant. Toutefois, les gains enregistrés au chapitre de l'emploi et de l'immigration devraient atténuer l'effet de ces facteurs.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait atteindre 230 000 $ en 2006

Le prix moyen des maisons neuves a progressé de près de 26 000 $ en 2005 par rapport à 2004, pour atteindre 218 857 $. Nous prévoyons une augmentation plus modeste du prix moyen, lequel devrait s'établir à 230 000 $ en 2006 et à 242 000 $ en 2007. La majeure partie de l'accroissement des prix des maisons construites sur les terrains récemment aménagés se reflète déjà dans la hausse du prix moyen enregistré entre 2004 et 2005. Toutefois, la croissance des coûts de la main d'œuvre et des matériaux de construction continuera de se traduire par des prix plus élevés pour les consommateurs. Les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur demandent des caractéristiques et des commodités plus onéreuses, ce qui contribuera aussi à la progression du prix moyen.

Les acheteurs de Regina s'intéressent plus qu'avant aux logements dont le prix est supérieur à 250 000 $. Le pourcentage des logements vendus entre 250 000 et 274 999 $ est passé de 6 %, en 2004, à 8 %, en 2005, tandis que celui des habitations situées dans la fourchette allant de 275 000 à 299 999 $ est passé de 2 à 5 %. Fin 2005, les ventes de logements de plus de 200 000 $ représentaient plus de 50 % du marché du neuf, comparativement à 36 % à la fin de 2004.

Dans l'ensemble de la ville, le prix moyen au pied carré, comprenant terrain et bâtiment, tourne autour de 148 $, TPS en sus. Il s'agit d'une augmentation d'environ 14 % par rapport au prix moyen au pied carré de 2004. À titre d'exemple, dans Lakeridge, Parkridge et Windsor Park, le prix moyen au pied carré d'une maison individuelle s'élève respectivement à 145, 132 et 152 $.

Compte tenu des prix plus élevés, les acheteurs sont de plus en plus attirés par les secteurs qui se trouvent à l'extérieur des limites de la ville, où les terrains sont moins chers. Il se peut que la hausse des prix incite certains acheteurs qui envisageaient d'acheter du neuf à opter plutôt pour un logement existant, et que le léger relèvement des taux hypothécaires en amène d'autres à réduire leurs attentes par rapport aux caractéristiques et à la taille de l'habitation souhaitée.

Redressement des mises en chantier de logements collectifs

En 2005, 193 appartements en copropriété avaient été écoulés à Regina. Cependant, au moment de la rédaction du présent rapport, le nombre de logements de ce type se trouvant à divers stades d'achèvement avait chuté de plus de 50 % par rapport à ce niveau : on comptait moins de cinq appartements achevés et inoccupés.

Après avoir culminé à un peu plus de 200 logements en 2005, l'offre de copropriétés en rangée a diminué et se situe maintenant juste en-dessous de 195 unités. De même, alors qu'il s'élevait à près de 17 logements par mois en août 2005, le rythme d'écoulement est redescendu à 13 unités par mois récemment. Compte tenu de ces caractéristiques de l'offre et de la demande, la durée de l'offre est actuellement de 12 à 13 mois. Nous prévoyons que ce léger excédent se résorbera rapidement au cours des prochains mois.

Au taux d'écoulement actuel, la durée de l'offre est de 11 mois seulement. La dernière fois que la durée de l'offre a été aussi courte, en 2004, nous avons assisté à un essor des mises en chantier d'appartements en copropriété. Nous nous attendons à ce qu'il en soit de même en 2006.

Le nombre de logements collectifs commencés va grimper cette année : nous prévoyons qu'il y en aura 600,

comparativement à 316 en 2005. Par conséquent, le rythme de la construction reviendra à ce qu'il était en 2004 (voir la figure 1). La demande provenant du groupe des 55 ans et plus sera l'un des facteurs qui contribueront le plus à l'intensification de l'activité du côté des ensembles résidentiels. Selon les données que nous avons recueillies sur le marché et dans le cadre de nos échanges avec des intervenants de l'industrie, les ménages de ce groupe d'âge préfèrent les appartements se trouvant dans des tours d'habitation dotées d'un parc de stationnement souterrain, de même que les jumelés haut de gamme. En 2007, les constructeurs couleront les fondations de seulement 400 logements collectifs, car ils tenteront de gérer la taille de leur stock en s'assurant d'écouler les unités qu'ils auront mises en chantier en 2006 avant d'en commencer d'autres.

En 2005, le prix moyen des appartements en copropriété a atteint 140 614 $ à Regina. Il s'est vendu proportionnellement autant d'appartements dans la fourchette de prix allant de 100 000 à 119 999 $ que dans celle allant de 120 000 à 139 999 $, soit 31 %. En 2006 et en 2007, le prix moyen des unités de ce type montera sous l'effet des coûts accrus liés aux terrains et à la construction et d'une expansion de la demande attribuable au vieillissement de la population.

Les maisons en rangée en copropriété se sont vendues à un prix moyen de 135 057 $ en 2005. Les plus populaires ont été celles de 120 000 à 139 999 $, qui ont accaparé plus de 42 % de ce segment du marché. Près de 35 % des maisons en rangée écoulées avaient un prix égal ou supérieur à 140 000 $.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes de logements existants sont à la hausse en 2006

Les nouvelles inscriptions sont plus nombreuses mais, comme les ventes n'ont pas progressé aussi rapidement, le nombre d'inscriptions courantes a augmenté. Nous estimons que certaines de ces nouvelles inscriptions ont été faites par des propriétaires qui emménageront dans une copropriété neuve. Selon nos prévisions, les inscriptions continueront de croître en 2006, puis elles diminueront un peu en 2007.

La SCHL prévoit que 2 800 logements existants changeront de mains cette année, puis 2 700 l'an prochain (voir la figure 2). La hausse du prix des habitations neuves et le choix plus large offert sur le marché de la revente seront des facteurs qui favoriseront la croissance des transactions en 2006. Une amélioration du niveau d'emplois et du solde migratoire soutiendra également ce marché. L'accroissement prévu des taux hypothécaires pourrait quelque peu tempérer la demande, mais les frais de possession d'une propriété existante demeureront inférieurs à ceux d'un logement neuf, si bien que le marché de la revente sera avantagé. Il y aura un léger fléchissement du volume des transactions en 2007 à cause de la baisse attendue du nombre d'inscriptions.

Le prix de revente moyen grimpera de plus de 10 %

Le prix de revente moyen des habitations grimpera de 11,2 % en 2006 et de 10,3 % en 2007; il s'élèvera à respectivement 136 000 $ et 150 000 $. Cette flambée des prix tient à la fois à une escalade du prix de la maison type et au fait que davantage de transactions sont conclues dans les fourchettes de prix supérieures. L'Association of Regina Realtors rapporte que les ventes de logements dont le prix dépasse 200 000 $ ont fait un bond de 72 % et que le volume des transactions a augmenté dans toutes les fourchettes de prix supérieures à 120 000 $ en 2005, par rapport à 2004.

L'année dernière, il s'est écoulé en moyenne 34,8 jours entre l'inscription et la vente d'un logement existant; il s'agit là d'une hausse de 9 % en comparaison de la durée moyenne affichée en 2004 (32,1 jours). Cette durée s'allonge un peu; elle atteindra 39 jours au cours des premiers mois de 2006. Étant donné que les propriétés de prix élevé prennent généralement plus de temps à trouver preneur et qu'il s'en vend de plus en plus, on devrait s'attendre à voir s'allonger la période durant laquelle les habitations existantes sont inscrites, au cours des mois qui viennent.

Les frais de possession d'une propriété devraient grimper

Le taux hypothécaire moyen (d'un prêt à taux fixe d'une durée de 5 ans) a baissé en 2005, ce qui a contrebalancé une partie de la hausse des paiements de principal et d'intérêt associée à l'augmentation du prix de revente moyen.

Cette année, le revenu nécessaire pour payer les mensualités hypothécaires se rapportant à une propriété existante achetée au prix de vente moyen devra être de presque 18 % supérieur à ce

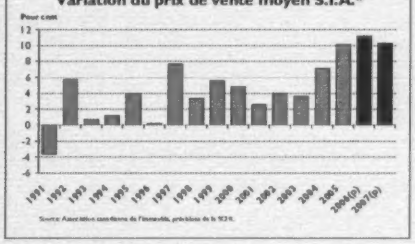
qu'il était en 2005; en 2007, il devra être de 12 % supérieur au niveau de 2006. L'augmentation des mensualités des propriétaires est attribuable à l'accroissement des prix ainsi qu'à la perspective d'une hausse des taux hypothécaires durant l'horizon prévisionnel. La progression des frais de possession aura donc un certain effet dissuasif sur les personnes envisageant d'acheter une habitation.

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation moyen stationnaire à 3 % en 2006 et en 2007

Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation moyen sera stationnaire, à 3 %, dans la ville de Regina. En raison de la montée des taux hypothécaires et des prix, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant, certains ménages de locataires retarderont l'achat de leur première propriété. En revanche, la croissance de l'emploi entraînera une migration positive, ce qui assurera la progression du nombre de ménages de locataires.

Graphique 2
Variation du prix de vente moyen S.I.A.®



De tout temps, les majorations des loyers ont été modestes à Regina, soit en moyenne de seulement 2 % par année pour les appartements comptant une ou deux chambres. Des hausses moyennes d'environ 13 $ par mois sont courantes pour ces catégories de logements. En 2006, le loyer mensuel d'un appartement de deux chambres devrait monter de 2,5 %.

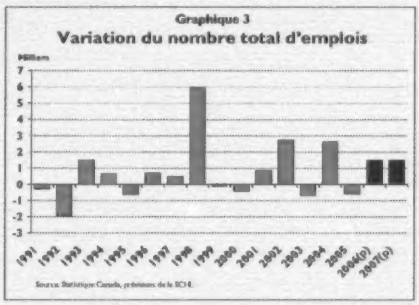
PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

Modestes gains prévus au chapitre de l'emploi en 2006 et en 2007

Après avoir baissé en 2005, le nombre moyen d'emplois augmentera à Regina cette année, avec l'ajout de 1 500 personnes occupées (voir la figure 3).

En 2005, le nombre de personnes occupées dans le secteur des biens a crû de 650, mais ce gain a été annulé par une diminution de 950 personnes dans le secteur des services. Dans le commerce de détail, l'un des plus importants employeurs à Regina, le nombre de personnes occupées s'est replié de plus de 1 600.

Graphique 3
Variation du nombre total d'emplois



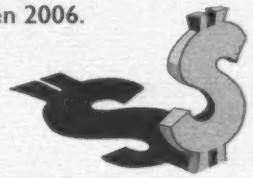
Le secteur de la construction a affiché un niveau moyen d'un peu plus de 5 700 personnes occupées en 2005, contre 6 000 en 2004.

Les gains hebdomadaires moyens, tous secteurs d'activité confondus, ont baissé de 1,2 % en 2005. Toutefois, des gains ont été réalisés dans les secteurs suivants : fabrication; transport; services professionnels, scientifiques et techniques; et administrations publiques. Par contre, il y a eu des pertes importantes, notamment dans les secteurs suivants : services publics; fabrication de produits métalliques; commerce; et secteur de l'information, de la culture et des loisirs.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

En 2006, le cycle de resserrement de la politique monétaire se poursuivra à un rythme modéré aux ÉtatsUnis et au Canada. Dans ces deux pays, les taux d'intérêt à court terme et à long terme devraient augmenter d'entre 25 et 50 centièmes de point d'ici la fin de 2006.

Les taux hypothécaires au Canada, qui restent bas par comparaison aux normes historiques, devraient évoluer à la hausse cette année. Selon les prévisions, les taux hypothécaires à un an et à cinq ans se chiffreront dans des fourchettes allant respectivement de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 % en 2006.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Regina
printemps 2006

	2003	2004	Var. en%	2005	Var. en%	2006(p)	Var.en%	2007(p)	Var. en%
MARCHÉ DE LA REVENTE									
Inscriptions courantes S.I.A®(1) (moy.ann.)	292	325	11,1%	339	4,4%	367	8,3%	356	-3,0%
Ventes S.I.A® total	2 640	2 785	5,5%	2 730	-2,0%	2 800	2,6%	2 700	-3,6%
Prix S.I.A® moyenne ($)	103 759 $	111 041 $	7,0%	122 284 $	10,1%	136 000 $	11,2%	150 000 $	10,3%
MARCHÉ DU NEUF									
Mises en chantier									
Total	889	1 242	39,7%	888	-28,5%	1 200	35,1%	1 000	-16,7%
Logements individuels	521	605	16,1%	572	-5,5%	600	4,9%	600	0,0%
Logements collectifs	368	637	73,1%	316	-50.4%	600	89,9%	400	-33,3%
Prix moyen des logements neufs									
Logements individuels	184 099 $	192 949 $	4,8%	218 587 $	13,3%	230 000 $	5,2%	242 000 $	5,2%
MARCHÉ LOCATIF									
Taux d'inoccupation (oct) - en pourcentage	2,1	2,7		3,0		3,0		3,0	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var.annuelle en %)	1,4	2,2		2,3		2,5		2,5	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE									
Taux hypothécaires (1 ans)	4,84	4,59		5,06		6,27		6,41	
Taux hypothécaires (5 ans)	6,39	6,23		5,99		6,78		6,93	
Personnes occupeés	106 600	109 200	2,4%	108 600	-0,5%	110 100	1,4%	111 600	1,4%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)		2 600		-600		1 500		1 500	
Solde migratoire (année de recensement)	291	202		190		200		200	

Source: SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière d'Edmonton, Prévisions de la SCHL

1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64349_2006_M03